

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1944** *Resolución de 30 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cangas, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario en relación con un supuesto de contrato de permuta de suelo por obra futura.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. B. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cangas, doña Francisca Núñez Nuñez, por la que suspende la inscripción de un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario en relación con un supuesto de contrato de permuta de suelo por obra futura.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada por don David Pérez Laya, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Cangas de Morrazo, de fecha 19 de diciembre de 2016, recaída en el procedimiento ordinario número 304/2015, referido a un supuesto de contrato de permuta de suelo por obra futura, se estimó parcialmente la demanda interpuesta por la representación procesal de doña M. L. B. B. contra la mercantil «Choupana 2006, S.L.», como titular del dominio, y se declaró «resuelto el contrato de fecha 10/02/2010 con la devolución recíproca de las prestaciones, anulándose la escritura pública de fecha 10 de febrero de 2010 en lo concerniente a la permuta de solar por unidades de obra futura y se condena a la demandada a que reintegre a la señora B. B. en el terreno denominado (...) descrito en el hecho primero de la demanda».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia, en unión de auto aclaratorio de fecha 18 de abril de 2017, en el Registro de la Propiedad de Cangas, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: 1.º.—Con fecha diez de agosto de dos mil diecisiete fue presentado en este Registro, asiento 615 del Tomo 40 del Libro Diario, testimonio de la sentencia dictada el 19 de diciembre de 2016, y del auto aclaratorio de la misma dictado el 18 de abril de 2017, en procedimiento ordinario número 304/2015 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Cangas a instancia de doña M. L. B. B. contra «Choupana 2006, Sociedad Limitada». Dicho documento fue retirado del Registro el día 4 de septiembre último, habiendo sido devuelto el día 22 del mismo mes. 2.º.—En la citada sentencia se estima parcialmente la demanda interpuesta por doña M. L. B. B., declarando resuelto el contrato de fecha 2 de febrero de 2010, con la devolución recíproca de las prestaciones, anulando la escritura pública de dicha fecha en lo concerniente a la permuta de solar por unidad de obra futura condenando a la demandada a que se reintegre a la demandante el terreno objeto de la demanda. No se acuerda sin embargo la práctica de operación registral alguna. 3.º.—En virtud de la citada permuta doña M. L. B. B. entregó la finca registral número 26.858 del municipio de Cangas a la entidad «Choupana 2006, Sociedad Limitada», obligándose esta en contraprestación a pagar a doña M. L. B. B. una cantidad de dinero y a entregar a la misma una vivienda en un edificio que la citada entidad tenía proyectado. Dicho contrato de permuta, documentado en la escritura autorizada el 2 de febrero de 2010 por el notario de Vigo, don Julio Manuel Díaz Losada, número 200 de orden de su protocolo, motivó la inscripción segunda de la finca 26.858 de Cangas, quedando inscrito en virtud de dicha inscripción el pleno dominio de la finca a favor de

«Choupana 2006, Sociedad Limitada», no siendo objeto de inscripción el derecho de la transmitente a la obra futura. La citada finca 26.858 de Cangas fue posteriormente objeto de agrupación con otras dos fincas más, pasando a formar la registral 27.162 del municipio de Cangas, la cual figura inscrita en este Registro a favor de la citada entidad «Choupana 2006, Sociedad Limitada». 4.º.—La demanda origen de los referidos autos de procedimiento ordinario no ha sido anotada en este Registro. Fundamentos de Derecho Artículos 9, 21 y 82 de la Ley Hipotecaria, 100 y 198 del Reglamento Hipotecario, y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1997, 7 de noviembre de 1990 y 5 de noviembre de 1998, 21 de noviembre de 2012 y 24 de mayo de 2017, así como las disposiciones legales y resoluciones a que las mismas hacen referencia. Considerando que según el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, entre otras circunstancias, se referirá en la inscripción la naturaleza y extensión del derecho que se inscriba, y a tal efecto dispone el artículo 21 de dicha Ley que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán por lo menos todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción relativas a los otorgantes, las fincas y los derechos inscritos. Considerando que según el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, párrafo primero, las inscripciones no se cancelarán sino por sentencia que no se halle pendiente de recurso de casación o por escritura o documento auténtico en el que preste su consentimiento la persona a cuyo favor se hubiera practicado la inscripción. Considerando que, de acuerdo con el artículo 198 del Reglamento Hipotecario, tomada la anotación preventiva de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en esta. La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante no solo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación. Considerando que según diversas Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado, entre otras las de 28 de febrero de 1997, 7 de noviembre de 1990 y 5 de noviembre de 1998, es exigencia general de todo documento que accede al Registro el expresar debidamente tanto la identidad de la finca a que se refiere como el concreto contenido cuya inscripción se solicita, lo que se traduce en caso de cancelación de asientos registrales en la necesaria especificación de los asientos y términos a que la cancelación se refiere. Considerando que, de acuerdo con resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2012, sin [sic] con la presentación de un documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro, debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios. Ello porque no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada, facultad que incumbe con carácter exclusivo al juez. Constando en el Registro distintos asientos registrales relacionados con la escritura que se declara nula el despacho es inviable si no se determina a qué asientos concretos extiende su eficacia la sentencia. En el mismo sentido, según resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de mayo de 2017, todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria -artículo 21 de la Ley Hipotecaria-, afirmación igualmente predicable respecto de los documentos judiciales; si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación; si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento a cancelar de acuerdo al ámbito de

calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales, en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; la calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios; no incumbe al registrador determinar los efectos producidos por la sentencia, sino que dicha facultad es exclusiva del juzgador, en ejercicio de la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como afirma el artículo 117 de la Constitución Española. Calificación. Se suspende la inscripción del precedente documento por no concretar la sentencia presentada el alcance de la misma al no especificar qué operaciones registrales se deben realizar ni qué asientos deben ser cancelados como consecuencia de la declaración de nulidad de la escritura de permuta realizada en dicha sentencia, máxime teniendo en cuenta que la finca registral objeto de dicha escritura y del procedimiento judicial en que se dictó la sentencia que ahora se califica, ya no existe como tal, sino que ha sido objeto de agrupación, habiendo dado lugar a una nueva finca, la registral 27.162 del municipio de Cangas, operación de agrupación y finca resultante de la misma a la que no se refiere el documento que se califica. Contra esta calificación (...) Cangas, a 16 de octubre de 2017.–La registradora Francisca Núñez Núñez (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. B. B. interpuso recurso el día de 22 de noviembre de 2017 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos: 1.º.–Que la declarante es propietaria de la finca denominada (...) en Cangas de Morrazo, inscrita a favor de la declarante en virtud de escritura de segregación de fecha 4 de diciembre de 2006, formalizada ante el Notario de Vigo don Julio Manuel Díaz Losada bajo el n.º 1596 de la orden de su protocolo.–Dicha documento provocó la inscripción 1.ª de la finca N.º 26858, de fecha 23/07/2009.–Sobre dicha finca existe una carga: Hipoteca a favor de Caixa de Aforros, Vigo Ourense y Pontevedra formalizada ante la Notaria de Cangas Ana Teresa Canoa Pérez en fecha 4/06/2009 con el n.º 572 de la orden de su protocolo y que motivó la inscripción 5.ª de la Finca 3.625 matriz de la que la finca de la que se informa procede por segregación de fecha 3/07/2009.–2.º.–En fecha 02.02.2010 doña M. L. B. B. formalizó escritura notarial de permuta de solar por unidad de obra a favor de Choupana 2006 S.L., siendo objeto de la permuta la finca registral n.º 26858, todo ello en virtud de escritural formalizada ante el Notario de Vigo don Julio Manuel Díaz Losada, número de protocolo 200.–3.º.–Dicho contrato fue resuelto en virtud de sentencia judicial de fecha 19 de diciembre de 2016 y auto de aclaración de fecha 18 de abril de 2017, anulándose en virtud de la resolución judicial la escritura pública de fecha 2.02.2010, condenando a la demandada Choupana 2006, S.L. a reintegrar a la Sr. [sic] B. B. el terreno (...) descrita en el Hecho Primero de la Demanda.–La escritura notarial de fecha 02.02.2010 que dio lugar a la inscripción 1.ª de la finca registral n.º 26858 es declarada nula.–Si la Escritura Notarial es nula también lo son los actos coetáneos y posteriores del RP que nacieron con base u origen en dicha escritura; entre ellos: 1) La inscripción practicada en fecha 23/07/2009 que dio origen a la finca registral n.º 26858 y a la inscripción 1.º de esa finca, con base a esta escritura notarial anulada.–La finca registral n.º 26858 no puede existir pues su inscripción deriva de una escritura notarial nula de pleno derecho por resolución judicial.–Existiría la finca matriz.–2) La inscripción posterior, finca registral n.º 27162, pues la misma deriva de una escritura de agrupación de, entre otras, la finca 26858.–Si la escritura previa de 02.02.2010 que origina la inscripción 26858 no existe, esta finca tampoco al menos a efectos registrales, por lo que la misma no puede ser objeto de agrupación y a su vez origen de una nueva finca registral; la número 27162.–La escritura de agrupación se formaliza notarialmente en base a un título nulo declarado judicialmente, por lo que si la escritura original no existe (la de 02.02.2010) la misma no puede dar lugar y origen a las siguientes.–La finca registral n.º 27162 no existe porque tampoco existe la 26858 creada e inscrita por primera vez en base a un título nulo.–4.º.–Dicha sentencia se presenta para su liquidación ante la Xunta de Galicia en fecha

7/08/2017 n.º de expediente 16721/2017, encontrándose exento.–5º.–En fecha 10 de agosto de 2017 se presenta dicha resolución judicial ante el Registro de la propiedad de Cangas, asiento 615, Tomo 40 del Libro Diario.–Dicha inscripción se suspende en virtud de resolución de 16/10/2017 notificada a la presentadora el 23/10/2017, y se fundamenta dicha suspensión en lo siguiente: «...la finca registral objeto de la escritura y del procedimiento judicial en que se dictó la sentencia que ahora se califica ya no existe como tal, sino que ha sido objeto de agrupación, habiendo dado lugar a una nueva finca, la registral 27162 del municipio de Cangas, operación de agrupación y finca resultante de la misma a la que no se refiere el documento que se califica».–Criterio que no podemos compartir, y ello por las razones ya expuestas relativas a la escritura de 02.02.2010 declarada nula y a los actos coetáneos y posteriores que la misma dio origen en el Registro de la propiedad.–Efectivamente la finca registral n.º 26858 ya no existe, pero no existe jurídicamente porque el documento que la crea y da origen a su inscripción 1.ª es declarado nulo.–Efectivamente la sentencia no se refiere a la escritura de agrupación, y no puede y no debe hacerlo, porque la demandante y titular de la finca registral matriz no participa en la escritura de agrupación.–Este título se crea por un tercero, y su origen entre otros es el título de 02.02.2010 declarado nulo.–Ese tercero formaliza escritura de agrupación y agrupa entre otras la finca registral n.º 26858 que nace por primera vez en base a un título declarado nulo judicialmente.–La finca registral no existe porque haya sido objeto de agrupación posterior sino porque el documento que da origen a su inscripción es nulo.–Si la finca 26858 no existe registralmente pues no existe título para mantener su inscripción, tampoco puede existir la finca registral 27162 que nace de la anterior.–El título previo a la agrupación es nulo.–5 [sic]º.–Sobre la finca registral 26856 existe una hipoteca que grava la misma.–Si la finca registral 26858 no existe sobre qué bien o finca registral recae ahora la hipoteca.–Es por cuanto antecede que a esa Registradora de la propiedad; solicito: Que habiendo por presentado este escrito, se tenga por formulado en tiempo y forma recurso contra la resolución de fecha 16/10/2017 por la que se suspende la inscripción de la sentencia judicial, y en virtud de las anteriores alegaciones se sirva revocar dicha resolución continuándose con la inscripción del documento por ser conforme a derecho».

IV

La registradora emitió informe el día 13 de diciembre de 2017, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 21, 38, 40, 80 y 82 de la Ley Hipotecaria; 209, 214, 215 218, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 173 y 174 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1980, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero y 19 de febrero de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011, 21 de mayo y 21 de noviembre de 2012 y 24 de mayo y 28 de septiembre de 2017.

1. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente los siguientes:

a) En fecha 2 de febrero de 2010 se otorga escritura pública de permuta de solar por unidad de obra futura sobre determinada finca registral dando lugar a los correspondientes asientos registrales a favor de la sociedad cesionaria «Choupana 2006, S.L.».

b) La finca cedida fue objeto de agrupación con otras dos más, dando lugar a la finca registral 27.162 del municipio de Cangas, la cual figura inscrita en el Registro a nombre de la misma sociedad cesionaria.

c) Posteriormente, la ahora recurrente y cedente en la permuta citada, promueve acción judicial contra la entidad cesionaria recayendo sentencia firme de fecha 19 de

diciembre de 2016 por la que se estima parcialmente la demanda interpuesta y se declara «resuelto el contrato de fecha 10/02/2010 con la devolución recíproca de las prestaciones, anulándose la escritura pública de fecha 10 de febrero de 2010 en lo concerniente a la permuta de solar por unidades de obra futura y se condena a la demandada a que reintegre a la señora B. B. en el terreno denominado (...) descrito en el hecho primero de la demanda». De la citada demanda no se tomó anotación preventiva en el Registro.

d) En la demanda la actora había solicitado igualmente que «se oficie al Registro de la Propiedad a fin de que se inscriba la finca a nombre de la demandante», petición que se desestima en la sentencia sobre la base de estimar que «éste no es un efecto directo de la resolución del contrato (...) ya que los derechos de la actora no nacen directamente de lo que el Registro de la Propiedad publique sino del contrato mismo, pues en nuestro ordenamiento jurídico el Registro cumple una especial y esencial función en aras de la seguridad del tráfico jurídico pero sus inscripciones no son constitutivas «per se» (...).

e) Por la procuradora de la actora se solicita del Juzgado subsanación de error material padecido en la parte dispositiva de la sentencia en cuanto a la fecha del contrato declarado nulo, así como completar dicha parte dispositiva añadiendo también el nombre del notario y el número de protocolo de la escritura anulada.

f) Mediante, auto de fecha 18 de abril de 2017, el Juzgado rectifica la fecha errónea pero no complementa los datos omitidos del notario y número de protocolo.

Presentados en el Registro testimonios de las referidas sentencia y auto aclaratorio, la registradora suspende la inscripción por no concretarse en tales documentos su alcance al no especificar qué operaciones registrales se deben realizar ni qué asientos deben ser cancelados como consecuencia de la declaración de nulidad de la escritura de permuta realizada en dicha sentencia, máxime teniendo en cuenta que la finca registral objeto de dicha escritura y del procedimiento judicial en que se dictó la sentencia ya no existe como tal, al haber sido objeto de agrupación con otras, dando lugar a una nueva finca, operación de agrupación y finca resultante a la que no se refiere la sentencia.

La recurrente entiende por el contrario que la documentación presentada es suficiente y que la cancelación debe comprender no sólo la inscripción de dominio a favor de la sociedad cesionaria, sino también la inscripción de segregación previa que dio lugar a la formación de finca objeto de la permuta y a la posterior inscripción de agrupación.

Por tanto la cuestión planteada en este expediente se centra en decidir si la documentación presentada es suficiente para determinar cuáles son los asientos del Registro que deben ser objeto de cancelación.

2. Este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a los documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Estas afirmaciones se justifican porque, como repetidamente ha afirmado esta Dirección General, no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por

tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

3. En el expediente que provoca la presente se da la circunstancia de que los interesados solicitaron en la demanda que dio origen a la sentencia calificada que «se oficie al Registro de la Propiedad a fin de que se inscriba la finca a nombre de la demandante», petición que fue desestimada por la sentencia, decisión frente a la cual la aquí recurrente optó por no recurrir (vid. Sentencia del Tribunal Supremo en los «Vistos» de 1980 y auto de la Audiencia Provincial de Burgos de 11 de julio de 2002), ni solicitar aclaración, corrección, subsanación o complemento de la sentencia a fin de esclarecer su alcance respecto de la finca resultante de la repetida operación de agrupación (artículos 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El testimonio de la sentencia y auto cuya inscripción se pretende adolece pues de la citada indeterminación, no siendo la registradora competente para suplir las facultades del Juzgado para determinar cuál sea el alcance concreto que en relación a los asientos del Registro deba tener la resolución firme cuyo cumplimiento se demanda.

Es cierto, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de noviembre de 2012), que no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Como resulta del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». Como resulta del precepto, las sentencias constitutivas firmes no siempre tienen que ir acompañadas de un mandamiento de ejecución de su contenido. Para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que la propia sentencia contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y, por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.

En el presente expediente, según se indica por la registradora en su nota de calificación «(...) en virtud de la citada permuta doña M. L. B. B. entregó la finca registral número 26.858 del municipio de Cangas a la entidad «Choupana 2006, Sociedad Limitada», obligándose esta en contraprestación a pagar a doña M. L. B. B. una cantidad de dinero y a entregar a la misma una vivienda en un edificio que la citada entidad tenía proyectado. Dicho contrato de permuta, documentado en la escritura autorizada el 2 de febrero de 2010 por el notario de Vigo, don Julio Manuel Díaz Losada, número 200 de orden de su protocolo, motivó la inscripción segunda de la finca 26.858 de Cangas, quedando inscrito en virtud de dicha inscripción el pleno dominio de la finca a favor de «Choupana 2006, Sociedad Limitada», no siendo objeto de inscripción el derecho de la transmitente a la obra futura (...). En consecuencia, resulta plenamente identificada la finca registral y la inscripción a la que se refiere la sentencia.

El hecho de que con posterioridad a la inscripción de la permuta, la mercantil «Choupana 2006, S.L.» haya procedido a la agrupación de la indicada registral 26.858 con otras dos fincas de la misma entidad, pasando a formar la finca 27.162, no es obstáculo para proceder a inscribir la sentencia, cancelándose la inscripción correspondiente de la permuta, así como los asientos posteriores, por cuanto no consta en el presente expediente la existencia de derechos inscritos o anotados con posterioridad a favor de terceros, que no hubieran sido emplazados debidamente, siendo este supuesto diferente al contemplado por este Centro Directivo en Resolución de fecha 24 de mayo de 2017, que cita la registradora en su nota de calificación, ya que en el supuesto contemplado en esa Resolución existían titulares de dominio y cargas posteriores que no fueron demandados y no se había tomado con anterioridad anotación preventiva de demanda.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.